FASTIGHETSKONTORET

2009-11-02
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR FS 2008/206/168

Henrik Schmiterlöw
08-508 270 44
Lars Mattsson
08-508 270 18

Till
Fastighetsnämnden 2009-11-17

Försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del sälja fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun, för 1 miljon kronor till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av försäljningen av Fullbro 2:5.

3. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del genom fastighetsreglering avyttra fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun, för 123,4 miljoner kronor till
M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

4. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av avtalet om fastighetsreglering med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

5. Fastighetsnämnden förklarar besluten omedelbart justerade.

Torbjörn Johansson

Bilaga 1. Försäljningsprospekt Fituna gård.

Bilaga 2. Köpekontrakt och fastighetsregleringsavtal.

Bilaga 3. Arrendekontrakt

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård, Sorunda i Nynäshamn kommun, vilken omfattar fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1.

Mäklarföretaget Areal fick i uppdrag att erbjuda Fituna gård på öppna marknaden. Efter budgivning valde fastighetskontoret M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och övriga ovan nämnda fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 31 mars 2010 fattar beslut i ärendet.

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård i Nynäshamn kommun.

Fituna gård vid Sorunda omfattas av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1. Gården är på totalt ca 1430 hektar (ha) varav ca 290 ha är åkermark, ca 950 ha är skogsmark, 50 ha betesmark och ca 140 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åker och betesmark är utarrenderade på ett gårdsarrende.

Inom Fituna gård finns 12 permanentbostäder och 15 sommartorp, ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugårdar, lador, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Fituna gård. Fituna gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. Det finns även 13 ekar med naturminnesmärkning, fågelskyddsområde, ett område markerat med Natura 2000 vid Mora inom Fituna samt 19 fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Inom gården rinner Fitunaån, i vilken det finns laxöring.

Mål och syfte

Genom ett genomförandebeslut avseende försäljning av Fituna gård kan en del av inriktningsbeslutet från den 20 mars 2007 genomföras.

Beredning

Jordbruksförvaltare Henrik Schmiterlöw och juristen Lars Mattsson har handlagt ärendet.

Försäljningsåtgärder och handläggning av ärendet

Erbjudande till arrendatorn

Arrendatorn på Fituna gård fick den 12 maj 2008 ett erbjudande om att förvärva Fituna gård. Erbjudandet var på 155 miljoner kr, vilket utgick ifrån den värdering som gjordes under våren 2008. Tiden för erbjudandet var tre månader, men efter önskemål förlängdes det ytterligare en månad. Då arrendatorn meddelade att denne inte kommer att ta erbjudandet, påbörjades under oktober 2008 processen att sälja Fituna gård på öppna marknaden. Mäklarföretaget Areal fick kontorets uppdrag att genomföra försäljningen.

Erbjudande till Nynäshamns kommun

Före budgivningen tillfrågades Nynäshamns kommun om intresse för förvärv, utifrån den värdering som gjordes under våren 2008. Detta skedde i december 2008. Företrädare för Nynäshamns kommun avvisade frågan med hänvisning till att marknaden skulle få pröva prisnivån. Nynäshamns kommun deltog inte i anbudsgivningen vid försäljningen. Nynäshamn kommun framförde också att annan mark som Stockholm stad äger inom Nynäshamn var mer intressant för förvärv.

Försäljning under våren 2009 på öppen marknad

Tio personer visade intresse och deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet bifogas, **se bilaga 1**. Efter budgivning valde fastighetskontoret M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB, som hade det högsta budet som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen undertecknades och villkorades med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattade beslut i ärendet.

Tidigare beslut av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige

Fastighetsnämnden beslutade att sälja Fituna gård enligt kontorets förslag den 14 april 2009. Ärendet behandlades därefter av kommunfullmäktige den 25 maj 2009.

Kommunfullmäktige beslutade att minoritetsåterremittera ärendet för att kommunstyrelsen skulle göra vissa kompletteringar och återkomma med ärendet för beslut.

Då kommunfullmäktige inte behandlade ärendet den 15 juni 2009 förföll köpekontraktet och fastighetsregleringsavtalet med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

Nytt erbjudande till arrendatorn och nytt avtal med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB

Mot bakgrund av den diskussion och debatt som varit kring arrendatorns erbjudande att köpa Fituna gård, fick kontoret i uppdrag att den 17 juni 2009 erbjuda arrendatorn Carl-Olof Johansson och Peter Karlsson att köpa Fituna gård på samma villkor som M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

Arrendatorn gavs tre månader att anta erbjudandet. Erbjudandet skulle antas genom att arrendatorerna dels inkom med ett undertecknat avtal senast den 17 september, inkom med en fullständig finansieringsplan med bankreferenser för förvärvet. Avtalen var villkorade av att kommunfullmäktige godkände dem. Kommunfullmäktige skulle även godkänna finansieringslösningen.

För att säkerställa affär för det fall arrendatorn inte antog erbjudandet tecknades nya avtal med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB på i princip samma villkor som tidigare. De enda skillnaderna var att avtalen var villkorade av arrendatorns erbjudande, att köparen den 17 december 2009 erlägger handpenning samt att fullmäktige senast den 31 mars 2010 beslutar att godkänna avtalen. Föreliggande tjänsteutlåtande avser godkännande av dessa avtal.

Arrendatorns svar på erbjudandet

Arrendatorn inkom den 15 september 2009 med avtalen undertecknade. Vid sammanträde samma dag med fastighetskontorets tjänstemän beskrev de sin finansieringslösning enligt följande: Arrendatorn avser att omedelbart efter köpet sälja samtliga fastigheter inom Fituna Gård till det av Nynäshamns kommun ägda kommunala bolaget Nynäshamns Exploatering AB (NEAB). Därefter kommer arrendatorn att köpa tillbaka ca 160 ha jordbruksmark av NEAB. NEAB kommer att behålla ca 1268 ha mark samt ca 850 ha vatten.

Fastighetskontorets tjänstemän bad om förtydliganden och kompletteringar enligt följande: Finansieringen måste bygga på att arrendatorn uppträder som stadens motpart i enlighet med avtalen. Arrendatorn måste kunna visa att denne har en godtagbar finansieringslösning genom exempelvis lånelöfte i bank för hela köpesumman om 124 400 000 kr.

Arrendatorn har den 18 september ingett kopior på de avtal de tecknat med NEAB till fastighetskontoret. Av dessa avtal framgår i huvudsak följande. Ett första avtal är daterat den 7 september 2009 och avser en försäljning och en överlåtelse av Fituna Gård från arrendatorn till NEAB. Detta avtal är villkorat av att arrendatorn erhåller äganderätt till Fullbro 2:5 samt att kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun godkänner avtalet. NEAB betalar 100.000 kr i handpenning för Fullbro 2:5 samt 12 340 000 kr i handpenning för de övriga fastigheterna - ”Området” - på Fituna Gård två veckor efter kommunfullmäktiges beslut. Därefter betalar NEAB 900 000 kr för Fullbro 2:5 när arrendatorn har fått full äganderätt, d.v.s. betalt och tillträtt fastigheten. Efter detta skall Fullbro 2:5 tillfö-

ras ”Området” genom fastighetsreglering. När arrendatorn ersatt Stockholms stad för detta med 111 060 000 kr skall NEAB betala samma ersättning till arrendatorn.

Det andra avtalet mellan NEAB och arrendatorn är daterat den 15 september 2009. I detta avtal överlåter NEAB ett område som utgör del av Fituna 2:1 och Stenby 3:1 till arrendatorn. Avtalet är villkorat av beslut av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun samt att fastighetsbildning sker.

Fastighetskontorets bedömning av arrendatorns svar

Fastighetskontorets jurister har gått igenom de av arrendatorn inlämnade handlingarna och samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Fastighetskontoret har därefter gjort en bedömning av affärens finansiering och möjligheter att kunna bli genomförd. Kontoret fann fyra allvarliga brister som gör affären osäker:

1. Det saknas garantier från banker för affärens genomförande. Arrendatorn har inte gett in några intyg från någon bank som visar att de har garantier för att kunna erlägga denna köpesumma och har bekräftat att de ej kan få fram sådana handlingar.

2. Det avtal som arrendatorn lämnat som säkerhet torde vara ogiltigt. Arrendatorn har som säkerhet för affärens genomförande hänvisat till två avtal som denne tecknat med NEAB. Då dessa avtal undertecknats innan avtalen mellan staden och arrendatorn undertecknats, är de enligt fastighetskontorets uppfattning ogiltiga.

3. Arrendatorns egna affärsupplägg torde inte vara möjligt att genomföra. Arrendatorns finansiering och affärsupplägg bygger på att arrendatorn, efter att denne har förvärvat fastigheten Fullbro 2:5 från staden, säljer den vidare till Nynäshamns kommun. Därefter ska övriga fastigheter regleras in i Fullbro 2:5 vid en lantmäteriförrättning. Det innebär att arrendatorn inte är ägare till Fullbro 2:5 vid fastighetsregleringen. Affärsupplägget kräver därför egentligen ett avtal mellan Stockholms stad och Nynäshamns kommun.

4. Det finns en överhängande risk att Nynäshamns kommuns beslut att köpa Fituna Gård blir föremål för laglighetsprövning och riskerar att upphävas av förvaltningsdomstol av följande skäl: Enligt kommunallagen är det inte tillåtet för en kommun att förvärva jordbruks- eller skogsfastigheter där ändamålet är att just jord- och skogsbruk ska bedrivas. Det finns en risk att affärsupplägget innebär ett otillåtet stöd till enskild då NEAB betalar en handpenning till arrendatorn om 12.340.0000 kr, dels då detta sker i ett tidigt skede i en affär som sannolikt inte är genomförbar, dels då det sker som betalning för ett objekt som den enskilde vid tidpunkten inte är ägare till. Om upplägget bedöms som otillåtet kommer Nynäshamns kommun att bli tvingad att dra sig ur affären och arrendatorn tappar därigenom hela sin finansiering och torde därmed inte kunna fullfölja affären.

Var och en av dessa fyra faktorer räcker enligt fastighetskontorets uppfattning för att affären inte ska anses uppfylla stadens krav på säkra affärer med förutsägbar finansiering. En

kombination av alla dessa faktorer gör att det finns en överhängande risk för att affärsupplägget inte kommer att fungera. Dessutom var det erbjudande som staden lämnat avseende Fituna gård riktat till arrendatorn. Arrendatorn kommer inte att vara en långsiktig ägare med det föreslagna affärsupplägget.

Kommunfullmäktige i Nynäshamn kommun beslutade den 14 oktober 2009 att godkänna NEAB:s förvärv av Fituna gård samt utlåtning av medel till bolaget. Kommunfullmäktiges beslut är överklagat. Av ärendebeskrivningen framgår bl.a. följande: Ett område ska bevaras, ett område ska användas för transaktioner och ett ska exploateras. Enligt fastighetskontorets mening tyder detta på att Fituna gård kommer att styckas upp i olika delar och den historiskt värdefulla egendomen bryts sönder.

Fastighetskontoret avstyrker bestämt affären med arrendatorn.

Kontorets förslag till beslut

Köparen

Kontoret föreslår att nämnden säljer Fituna gård till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB i princip i enlighet med tidigare framlagt förslag. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr.

Stockholms stad använder sig regelmässigt av fastighetsreglering för att skapa rationella fastigheter, förenkla fastighetsaffärer och undgå stämpelskatt vid köp. Merparten av fastighetskontorets försäljningar av lantegendomar har skett genom fastighetsreglering. Staden har konsekvent erbjudit samtliga köpare av lantegendomar möjlighet att fastighetsreglera.

M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB ägs av Michael Lindblom. Michael Lindblom äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter, varav en i närheten av Fituna gård. Köparen är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Nedan följer en sammanställning av genomförda kontroller (vandelsprövning) av köparen Michael Lindblom genom hans bolag M&M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB vid försäljning av Fituna gård.

- Kontoret har haft kontakt med köparens bank, som har bekräftat att den kommer att ordna behövlig finansiering.

- Kontoret har haft kontakt med konsulter inom jord och skog, mäklare, andra jordägare samt personer och bolag som tidigare sålt mark till köparen. Kontoret har fått positiva svar från samtliga tillfrågade beträffande köparen.

- Kontoret har gjort en körning av köparen i person- och företagsregistret hos Infotorg. Kontoret har inte funnit några anmärkningar.

- Kontoret har gjort en körning av köparen på Internet, där kontoret har funnit ett flertal artiklar som hänvisar till fastighetsköp där förvärvstillstånd inte gavs. Kontoret har följt upp de funna artiklarna med köparen och branschfolk och det visade sig då att köparen har erhållit förvärvstillstånd.

- Kontoret har diskuterat köparen inom fastighetskontoret. Inget negativt har framförts.

- Köpare har framfört sina långsiktiga planer för att förvalta Fituna gård på ett sätt som stämmer väl överens med stadens mål. Detta innebär bl.a. att gården ska hållas samman som en enhet och att jordbruk ska fortsätta bedrivas.

- Köparen har framfört sitt intresse om ett fortsatt samarbete med gårdens arrendatorer samt beskrivit sina positiva kontakter med arrendatorerna.

- Köparen köpte sommaren 2008 Hörningsnäs gård i Botkyrka kommun av staden. Staden har inget att anmärka på genomförande av den affären från köparens sida.

Det finns enligt fastighetskontorets mening inget som har framkommit som skulle innebära att köparen inte skulle ges rätt till köp av Fituna Gård.

Arrendatorns ställning

Nuvarande arrendetid enligt avtalet om jordbruksarrende löper till den 14 mars 2010, **se bilaga 3**. Avtalet förlängs därefter med fem år i taget. Staden har begärt villkorsändring av avtalet för nästkommande arrendeperiod men ännu inte preciserat de nya villkoren. Innebörden av detta är att avtalet inte är uppsagt för avflyttning, utan att ett nytt avtal på fem år kommer att tecknas. Det är staden som kommer teckna det nya avtalet med arrendatorn. Arrendatorn är införstådd med detta.

Staden har inte sagt upp arrendatorn för avflyttning och kommer inte att göra det. Sådan uppsägning kan därmed bli aktuell tidigast till den 14 mars 2015. Arrendatorn har direkt besittningsskydd, vilket innebär rätt till förlängning av arrendeavtalet om inte jordägaren i samband med uppsägning av arrendeavtalet kan visa att en grund för att bryta besittningsskyddet föreligger. Det ska inte vara oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. En juridisk person, såsom ett bolag, har i praxis haft svårt att säga upp en arrendator och göra ett s.k. självinträde. En intresseavvägning mellan jordägare och arrendator görs av arrendenämnden.

Det innebär att arrendatorn enligt praxis har minst fem plus fem år kvar att arrendera gården i det fall köparen skulle säga upp honom för avflyttning.

M&M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB har inte för avsikt att själv bedriva jordbruk. Han önskar att arrendatorerna alltjämt sköter detta. Den enda förändring M&M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB vill införa i arrendeförhållandet är att han önskar disponera mangårdsbyggnaden för eget bruk. Den arrendator som idag bor i mangårdsbyggnaden skulle i så fall bo i ett av de andra husen på området. Den andra arrendatorn skulle bo kvar i det hus han bor i idag.

Tidsplan

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna avtalen om försäljning av Fullbro 2:5 och fastighetsreglering av övriga fastigheter
2. Fastighetsnämndens beslut vinner laga kraft
3. Staden erhåller den 17 december 2009 en handpenning på 12.440.000 kr
4. Kommunfullmäktige godkänner avtalen
5. Kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft
6. Fullbro 2:5 betalas och tillträds
7. Köparen söker lagfart på Fullbro 2:5
8. Köparen ansöker om fastighetsreglering av övriga fastigheter
9. Betalning sker för övriga fastigheter, Lantmäteriet beslutar om fastighetsreglering, fastighetsregleringen vinner laga kraft och övriga fastigheter tillträds. Dock tidigast september 2010.

Ekonomi

Ersättningen för Fituna gård uppgår sammanlagt till 124,4 miljoner kr.

Intäkter	1274 tkr
Kostnader	-1483 tkr
Resultat före kapitalkostnader	-209 tkr
Kapitalkostnader	-852 tkr
Resultat efter kapitalkostnader	-1061 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	800 tkr
Slutlig resultatpåverkan	-261 tkr

Sammanfattning:
Nämndens resultat förbättras med +261 tkr genom försäljning av Fituna gård då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	124,4 mnkr (avser både fastighetsreglering och fastighetsförsäljning)
Avgår	
Bokfört värde	20,0 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 104,4 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när affären slutligen genomförs, då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras.

Taxeringsvärdet för Fituna gård är ca 71,5 miljoner kr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 5400 skogskubik (m3sk) per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m3sk.

Miljökonsekvenser
Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar Fituna gård. Dock minskar stadens möjligheter att påverka hur Fituna gård används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Nynäshamn kommuns översiktsplaner.

Beslut om avyttring
Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy krävs ett särskilt genomförandebeslut från nämnden för avyttringar som sker till ett värde över tre miljoner kr. För avyttringar överstigande 90 miljoner kr krävs dessutom beslut i kommunfullmäktige, varför kommunfullmäktige måste fatta beslut om dessa överlåtelser.

Slut